

## OPŠTINA BUDVA

### Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine

Broj:06-061-2164/2

Budva, 26-01-2017



Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora opštine Budva, rješavajući po zahtjevu **Aleksandra Krgovića** iz Podgorice na osnovu člana 62 i 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ( Službeni list RCG, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 38/13 i 33/14) i Detaljnog urbanističkog plana Bečići, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br.01/09, izdaje:

## URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu investiciono tehničke dokumentacije za  
*izgradnju objekta sa turističkim i smještajnim kapacitetima*  
*(apartmani, hoteli, pansioni, vile, hosteli)*

### 1. LOKACIJA

**Blok broj: 120**

**Urbanistička parcela broj: 120.1 (površine 806,72 m<sup>2</sup>)** koju čine

**Katastarske parcele 420/1, 420/2, 418, 419 KO Bečići**

Neophodno je uraditi Elaborat parcelecije po DUP-u kako bi se tačno utvrdilo iz kojih dijelova predmetnih katastarskih parcela se sastoji Urbanistička parcela broj 120.1 Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija.

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje. (tekstualni dio DUP-a, strana 252)

### 2. NAMJENA OBJEKTA

Turistički i smještajni kapaciteti (apartmani, hoteli, pansioni, vile, hosteli)

### 3. USLOVI ZA IZGRADNJU TURISTIČKIH KAPACITETA

Kao turistička namjena planom su definisani prostori za postojeće i planirane hotele i aparthotele kao površine za pretežno turističku namjenu različitih turističkih sadržaja. Urbanistički normativi i standardi za izgradnju turističkih kapaciteta propisani su "Pravilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata" ("Sl. list RCG", br. 23/2005).

Objekti u namjeni turizmu mogu biti različitih oblika od slobodnostojećih slobodnostojeći objekata na parceli ili preko nizova, pa do sklopova otvorenih ili zatvorenih gradskih blokova. Oblik i veličina gabarita turističkih objekata u grafičkim priložima je data kao simbol i može se prilagođavati

potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate:

- građevinske linije, regulacione linije i indeksi,
- maksimalna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli koja nije fiksna, može biti i manja,
- maksimalna bruto razvijena površina objekta, odnosno objekata na parceli,
- kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi.

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti,

izgrađenosti I spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u tabeli I grafičkom prilogu Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.

### Urbanistička parcela

- površina urbanističke parcele iznosi minimalno 600 m<sup>2</sup>,
  - širina urbanističke parcele, u svim njenim presjecima, je minimalno 15 m,
  - najmanja dozvoljena izgrađena površina iznosi 200 m<sup>2</sup>
- 
- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta.
  - Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:
    - slobodnostojeći objekti - 3,0m
    - jednostrano uzidani objekti - 4,0 m prema slobodnom dijelu parcele;
  - Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3 m
  - Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja, osim ako je to ovim planom predviđeno.
  - Maksimalna spratnost objekta - u skladu sa okolnim objektima. U suterenu ili podrumu smjestiti garaže.
  - Kota prizemlja je:
    - na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;
    - na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg djela objekta.
- 
- Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova. UTU za stabilnost terena I objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.
  - Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.
  - Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih I podrumskih prostorija ne uračunavaju se u ukupnu. Podrum i suterenu mogu da se koriste kao koristan prostor za turizam, komercijalu i poslovanje.
  - Uređenja zelenila u okviru ovih parcela vršiti na način dat u UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina.
  - Krovovi mogu biti ravni i preporučuje se njihovo pretvaranje u krovne bašte za okupljanje turista.
  - Takođe je poželjno da se krovovi garažnih prostora ozelene I namene turistima za dodatne zabavno- rekreativne sadržaje.
  - Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%)

### 4. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI

Uz zahtjev za UTU je dostavljena kopija plana za k.p. 419 K.O. Bečići na kojoj je evidentiran postojeći objekat. Iz dostavljenog lista nepokretnosti broj 563 za K.O. Bečići se vidi da je uknjižena

